

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3893

a

zjištění ceny obvyklé

budovy občanské vybavenosti – autoservisu s administrativní budovy č.p. 3843 a 3915 včetně venkovních úprav v katastrálním území a obci Hodonín, okres Hodonín, na pozemcích parcela číslo st.7798, 7799, 1556/14, 1556/32 tamtéž.

Nemovitosti jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín na listu vlastnictví č. 8553.

Cena obvyklá se zjišťuje za pomoci zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky ministerstva financí č. 199/2014 Sb., kdy tyto metodické postupy jsou k zjištění ceny obvyklé velmi výstižné (viz. dokumentace znalce a realitních kanceláří). Tento způsob, zejména porovnávání tabulkami (index trhu, polohy, vybavení) umožňuje nejlépe stanovit obvyklou cenu nemovitosti a poté ji porovnat s nabídkami realit v dané oblasti a uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí.

vlastnické právo :

**Auto Activity s.r.o. IČ 25589768
Jihlavská 1007/2, Žďár nad Sázavou, 591 01**

posudek vypracoval :

**KRAPKA Milan, znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí, bytem Skalička č.p. 44, okres Brno venkov
tel. 731073640**

Ve Skaličce dne 12.6. 2015

I. Situace:

Předmětem posudku ocenění zjištění ceny obvyklé budovy autoservisu a administrativní budovy v Hodoníně č.p. 3843 a č.p. 3915. 10 včetně venkovních úprav a pozemků v katastrálním území a obci Hodonín.

Posudek se vypracovává na objednávku společnosti PROKONZULTA a.s. Technická prohlídka byla uskutečněna dne 12.6. 2015.

II. Nález:

Nemovitosti jsou situovány v okrajové části obce při veřejné komunikaci, ze které jsou přímo přístupné. Jsou napojeny na veřejný vodovod, plynovod, kanalizaci a el. energii. Tvoří areál, který je oplocen, uvnitř se nachází zpevněné parkovací a přístupné plochy o výměře celkem 1580 m².

Budova autoservisu – je zděná, přízemní členitého půdorysu a pestrého architektonického řešení. Střešní konstrukce členitá – dřevěný krov, krytina šindelová, okna dvojitá, dlažby keramické, voda teplá a studená, střešní okna, část podlah plovoucích. Vytápění ústřední teplovodní, zdroj plyn. Sociální zařízení celkem 3 x WC, 2 x pisoár, 5 x umyvadlo, 2 x sprcha. Elektroinstalace světelná a motorová, vzduchotechnika, okna zdvojená, vrata sklápěcí.

Budova administrativní – je zděná, přízemní v části patrová, má sedlovou střechu, krov je ze sbíjených vazníků – bez stropní konstrukce, podlahy jsou z dlažeb, koberců. Vytápění ústřední teplovodní, zdroj plyn. Sociální zařízení celkem 5 x WC, 2 x pisoárové stání, 2 x umyvadlo, 1 x sprcha. Elektroinstalace světelná a motorová.

A) výpočet ceny obvyklé za pomoci vyhlášky MF ČR č. 199/2014 sb. Metodika vyhlášky reálně oceňuje mimo jiné prodejnost nemovitosti – zejména v příloze 3, tabulka 4 – index prodejnosti.

Nemovitost sestává z těchto objektů:

- 1.) § 12,10 – Budovy a haly - ocenění nákladovým způsobem
- 2.) § 18 – Venkovní úpravy
- 3.) § 3,4 – Pozemky stavební

ad 1. § 12,10 – Budovy a haly

Jedná se o objekty autoservisu a administrativy.
§ 12 oba objekty tvoří jeden funkční celek, oceňují se společně.

obestavěný prostor (OP):

budova autoservisu	3 970,00 m ³
budova administrativy	2 094,00 m ³

celkem	<u>6 064,00 m³</u>
---------------	--------------------------------------

$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$

ZC – základní cena, příloha č. 9 – haly – typ I = 2 124,00 Kč/m³

$$K1 = 1,075$$

$$K2 = 1,00$$

$$K3 = 1,00$$

$$K4 = 1,00$$

$$K5 = 1,05$$

$$Ki = 2,10$$

$$ZCU = 2\,124,00 \text{ Kč} \times 1,075 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 2,10 = \underline{\underline{5\,034,68 \text{ Kč/m}^3 \text{ (OP)}}}$$

$$\text{§ 11 : } CSn = ZCU \times Pm \times (1 - 0/100)$$

$$ZCU = 5\,034,68 \text{ Kč}$$

$$Pm = 6\,064,00 \text{ m}^3$$

$$0 = 23$$

$$CSn = 5\,034,68 \times 6\,064 \times (1 - 23/100) = \underline{\underline{23.508.330,00 \text{ Kč}}}$$

$$\text{§ 10 : } CS = CSn \times Pp$$

$$CSn = 23.508.330,00 \text{ Kč}$$

$$Pp = It \times Ip$$

It = index trhu

Ip = index polohy

It = index trhu - § 4, odst.1, příloha 3, tab.1 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	situace	I	poptávka je nižší než nabídka	- 0,06
2	vlastnictví	V	stejný vlastník	0
3	změny	II	bez vlivu	0
4	právní vztahy	II	bez vlivu	0
5	neuvedené	II	bez vlivu	0
6	povodňová rizika	IV	zanedbatelné	1

$$\mathbf{It = 1 \times (1 - 0,06) = 0,94}$$

Ip – index polohy – příloha č. 3, tab.4 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	druh, účel užití	I	hl. stavba – doprava, opravy	0,45
2	zástavba v okolí	II	obchodní	0
3	možnost napojení sítí	I	na všechny	0
4	dopravní dostupnost	III	zpevněná komunikace	+ 0,01
5	parkování	II	výborné	+ 0,05
6	poloha – komerční	III	výhodná poloha	+ 0,03
7	neuvedené	II	bez vlivu	0
součet				+0,09

$$\mathbf{Ip = 0,45 \times (1 + 0,09) = 0,490}$$

$$\mathbf{Pp = 0,94 \times 0,49 = \underline{0,461}}$$

$$\mathbf{CS = 23\,508\,330,00\,Kč \times 0,461 = \underline{10.837.340,00\,Kč}}$$

Cena zahrnuje přípojky.

Ad.2 - § 18 – Venkovní úpravy :a) betonová dlažba zámková : výměra 1 470,00 m²

ocenění

$$1\,470\text{ m}^2 \times 510,-\text{Kč} \times 0,65 \times 2,221 \times 0,461 \times 0,94 = 319\,323,08\text{ Kč}$$

b) dlažba ze zatravnovacích tvárnic : výměra 76,00 m²

ocenění

$$76\text{ m}^2 \times 340,-\text{Kč} \times 0,65 \times 2,221 \times 0,461 \times 0,94 = 16\,164,00\text{ Kč}$$

c) betonová dlažba : výměra 35,00 m²

ocenění

$$35\text{ m}^2 \times 210,-\text{Kč} \times 0,65 \times 2,221 \times 0,461 \times 0,94 = 4\,598,00\text{ Kč}$$

d) oplocení ocelové sloupky, ocel : výměra 470,00 m²

ocenění

$$470\text{ m}^2 \times 290,-\text{Kč} \times 0,65 \times 2,269 \times 0,461 \times 0,94 = 87\,110,89\text{ Kč}$$

§ 18 celkem

606 815,00 Kč**Ad 3. - § 3,4 – Pozemky stavební :**

p.č. st.7798 zastavěná plocha (č.p. 3843) 525,00 m²

$$\S 3 : ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

$$ZCv = \text{příloha č. 2, tab. 1} = 1\,350,00\text{ Kč/m}^2$$

$$O1 = 0,95 \quad O2 = 0,90$$

$$O3 = 0,80 \quad O4 = 1$$

$$O5 = 0,95 \quad O6 = 1$$

$$ZC = 1\,350 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,80 \times 1 \times 0,95 \times 1 = \underline{\underline{877,23\text{ Kč/m}^2}}$$

$$\S 4 : ZCU = ZC \times I$$

$$ZC = 877,23\text{ Kč/m}^2 \quad I = It \times Ip \times Io$$

It = index trhu - § 4, odst.1, příloha 3, tab.1 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	situace	I	poptávka je nižší než nabídka	- 0,06
2	vlastnictví	V	stejný vlastník	0
3	změny	II	bez vlivu	0
4	právní vztahy	II	bez vlivu	0
5	neuvedené	II	bez vlivu	0
6	povodňová rizika IV	zanedbatelné		1

$$\mathbf{It = 1 \times (1 - 0,06) = 0,94}$$

Ip – index polohy – příloha č. 3, tab.4 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	druh, účel užití	I	hl. stavba – doprava, opravy	0,45
2	zástavba v okolí	II	obchodní	0
3	možnost napojení sítí	I	na všechny	0
4	dopravní dostupnost	III	zpevněná komunikace	+ 0,01
5	parkování	II	výborné	+ 0,05
6	poloha – komerční	III	výhodná poloha	+ 0,03
7	neuvedené	II	bez vlivu	0
součet				+ 0,09

$$\mathbf{Ip = 0,45 \times (1 + 0,09) = 0,490}$$

Io – index omezujících vlivů = příloha č. 3, tab.2 :

1	tvar	II	bez vlivu	0
2	svažitost	IV	do 15%	0
3	zakládání	III	neztížené	0
4	chráněné území	I	mimo	0
5	omezení	I	bez	0
6	neuvedené	II	bez vlivu	0

$$\mathbf{Io = 1 + 0 = 1,00}$$

$$\mathbf{ZCU = 877,23 \text{ Kč} \times 0,94 \times 0,490 \times 1 = \underline{403,53 \text{ Kč/m}^2}}$$

$$\mathbf{\underline{\text{Ocenění p.č. st.7798 : } 525 \text{ m}^2 \times 403,53 \text{ Kč} = \underline{211\,853,25 \text{ Kč}}}}$$

p.č. st.7799 zastavěná plocha (č.p. 3915) 676,00 m²
zjištěná cena je stejná jako u výše uvedené p.č. st.7798
 ZCU = 877,23 Kč x 0,94 x 0,490 x 1 = 403,53 Kč/m²

Ocenění : p.č. st.7799 : 676,00 m² x 403,53 Kč = 272 786,28 Kč

p.č. 1556/14 ostatní plocha, jiná plocha 1 983,00 m²
tvoří jeden funkční celek se zastavěnými plochou p.č. st.7798, a p.č. st.7799, zjištěná cena je stejná jako u výše uvedené p.č. st.7798
 ZCU = 877,23 Kč x 0,94 x 0,490 x 1 = 403,53 Kč/m²

Ocenění : p.č. 1556/14 : 1 983,00 m² x 403,53 Kč = 800 199,99 Kč

p.č. 1556/32 ostatní plocha, jiná plocha 1 093,00 m²
tvoří jeden funkční celek se zastavěnými plochou p.č. st.7798, a p.č. st.7799, zjištěná cena je stejná jako u výše uvedené p.č. st.7798
 ZCU = 877,23 Kč x 0,94 x 0,490 x 1 = 403,53 Kč/m²

Ocenění : p.č. 1556/32 : 1 093,00 m² x 403,53 Kč = 441 058,29 Kč

Rekapitulace ocenění:

p.č. st. 7798	211 853,25 Kč
p.č. st. 7799	272 786,28 Kč
p.č. 1556/14	800 199,99 Kč
p.č. 1556/32	441 058,29 Kč
oceňované pozemky celkem	<u>1 725 897,70 Kč</u>

A) CELKOVÁ REKAPITULACE

1. § 12,10 – Budovy a haly	10 837 340,00 Kč
2. § 18 – Venkovní úpravy	606 815,00 Kč
3. § 3,4 – Pozemky	1 725 897,00 Kč

celkem zjištěná cena 13.170.052,00 Kč

zaokrouhleno 13.170.050,00 Kč

B) Zjištění ceny obvyklé porovnáním s inzerovanými nemovitostmi – obdobně v obvyklém obchodním styku (§2, zák. č.151/1997) – nabídky realitních kanceláří v regionu

A) výpočet ceny dle zákona č. 151/1997 sb. činí :	13 170 050,00 Kč
užitná plocha (525 m2 administrativa + 676 m2 autosalon)	1 201,00 m2
cena za 1 m2	10 966,00 Kč/m2

B) porovnání :

1. obchodní prostor Kyjov – areál s autodílnami objekt obdobné konstrukce	9 200,00 Kč/m2
2. výrobní hala s kanceláři Slavkov u Brna objekt obdobné konstrukce	9 868,00 Kč/m2
3. obchodní prostory Břeclav výborný technický stav	12 139,00 Kč/m2
4. výrobní hala s kanceláři Perná, okr. Břeclav objekt obdobné konstrukce	10 174,00 Kč/m2
5. výrobní objekt Holubice, okr. Vyškov objekt obdobné konstrukce	10 000,00 Kč/m2
6. obchodní prostor Hodonín objekt obdobné konstrukce	12 342,00 Kč/m2
průměrná cena porovnávaných objektů činí	10 620,50 Kč/m2

při přepočtu by při užitné ploše předmětné nemovitosti 1 201 m2

byla cena 12 755 220,00 Kč/m2

Závěrem : při porovnání technického stavu předmětné nemovitosti a stavu porovnávaných nemovitostí v bodech 1 – 5 je patrné, že cena vypočítaná dle vyhlášky MF se téměř ztotožňuje s cenovými nabídkami a lze ji při porovnání použít.

Obvyklá cena předmětných nemovitostí činí 12.900.000,-Kč zaokrouhleně (slovy Dvanáctmilionůdevětsettisíckorunčeských).